

17 AVR. 2017



Note commune n° 15 /2017

Objet : Commentaire des dispositions de l'article 32 de la loi n° 2016-78 du 17 décembre 2016 portant loi de finances pour l'année 2017 relatives à l'obligation incombant aux rédacteurs d'actes d'informer les services fiscaux des actes portant mutation d'immeubles et de fonds de commerce

Annexe : Modèle de déclaration

Les dispositions de l'article 32 de la loi n° 2016-78 du 17 décembre 2016 portant loi de finances ont mis à la charge des rédacteurs d'actes portant mutation d'immeubles ou de fonds de commerce, l'obligation d'informer le centre régional de contrôle des impôts compétent, dans un délai ne dépassant pas les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, des actes portant sur lesdites mutations qu'ils ont rédigés durant le dernier trimestre écoulé et ce, selon un modèle établi par l'administration.

La présente note a pour objet de commenter cette mesure.

1. Les personnes concernées par la mesure

La mesure concerne toute personne physique ou morale qui procède, dans le cadre de l'exercice de son activité conformément à la législation en vigueur, à la rédaction, au profit des tiers, des actes portant mutation d'immeubles ou de fonds de commerce.

La mesure concerne :

- la Conservation de la propriété foncière pour les actes portant mutation d'immeubles immatriculés au registre foncier qu'elle rédige ;
- les notaires et les avocats pour les actes qu'ils rédigent au profit de leurs clients relatifs à la cession d'immeubles ou de fonds de commerce.

2. Les opérations concernées par la mesure

La mesure concerne tous les actes portant sur des opérations de cession relatives aux immeubles au sens de l'article 3 et des articles suivants du code des droits réels (les immeubles par nature comme les terrains et les bâtiments, les immeubles par destination comme les objets mobiliers se trouvant dans le fonds et auquel ils sont attachés et les immeubles par objet, tels que les droits réels immobiliers, comme l'usufruit et les servitudes).

Les opérations de cession d'immeubles désignent toutes les opérations de transmission à titre onéreux (vente, échange ou apport en société) d'immeubles ou de droits immobiliers y afférents, ainsi que les donations et les partages portant sur ces biens.

Les opérations de cession concernées par la mesure couvrent également la mutation à titre onéreux (vente, échange ou apport en société) de fonds de commerce ou de clientèle, ainsi que les donations et les partages portant sur ces biens.

3. Les renseignements à déclarer

La mesure prévoit que la déclaration des renseignements doit être effectuée selon un modèle établi par l'administration (modèle ci-joint) qui doit mentionner notamment les renseignements suivants:

- l'identité des contractants (raison sociale pour les personnes morales et noms et prénoms pour les personnes physiques) ;
- les numéros des matricules fiscaux des contractants et à défaut les numéros de leurs cartes d'identité nationale;
- le prix du bien transmis ;
- le lieu du bien transmis;
- le numéro du titre foncier s'il existe.

4. L'administration fiscale compétente

La déclaration doit être déposée auprès du centre régional de contrôle des impôts dont relève le rédacteur d'actes et ce, nonobstant le lieu de l'immeuble ou du fonds de commerce concerné par l'opération de cession.

La déclaration est déposée pour les actes rédigés par la Conservation de la propriété foncière auprès du centre régional de contrôle des impôts dans la circonscription duquel se trouve le siège de la direction centrale de la Conservation de la propriété foncière, même si ces actes ont été rédigés par une direction régionale de la conservation de la propriété foncière.

La déclaration peut être déposée sur papier ou par les moyens électroniques fiables.

5. Les délais de déclaration et les contrats concernés

La déclaration doit être déposée durant les quinze premiers jours de janvier, avril, juillet et octobre et comporter tous les contrats rédigés durant le dernier trimestre civil écoulé sur la base de leurs dates.

6. La sanction applicable en cas de manquement à l'obligation

Conformément aux dispositions de l'article 32 de la loi de finances pour l'année 2017, tout manquement à l'obligation de déclarer les contrats portant transmission d'immeubles ou de fonds de commerce rédigés par les rédacteurs d'actes entraîne l'application de l'amende pénale prévue par l'article 91 du code des droits et procédures fiscaux, fixée à 10 dinars pour chaque renseignement non fourni ou fourni d'une manière incomplète ou inexacte.

Exemple d'application

Supposons qu'un rédacteur d'acte n'ait pas déposé la déclaration relative aux actes de mutation d'immeubles et de fonds de commerce qu'il a rédigés durant le deuxième trimestre de l'année 2017.

Suite à l'intervention des services fiscaux et en se référant à la base de données dont ils disposent, ces services ont relevé que le rédacteur d'actes concerné par l'opération de contrôle a rédigé, durant le trimestre précité, huit actes devant faire l'objet d'une déclaration et que les renseignements à déclarer concernant ces actes sont au nombre de 36.

Dans ce cas, l'amende exigible est calculée comme suit :

$$36 \times 10 \text{ D} = 360 \text{ D}$$

7. Date d'entrée en vigueur de la mesure

Conformément aux dispositions de l'article 79 de la loi de finances pour l'année 2017, cette mesure s'applique à partir du 1^{er} janvier 2017. Il s'en suit qu'elle s'applique aux actes portant mutation d'immeubles ou de fonds de commerce rédigés à partir de cette date.

**LA DIRECTRICE GENERALE DES ETUDES
ET DE LA LEGISLATION FISCALES**

Signé : Sihem BOUGHDIRI NEMSIA

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of loops and a horizontal line, representing the name Sihem Boughdiri Nemsia.

Déclaration d'actes de mutation d'immeubles ou des fonds de commerce

Trimestre civil Année

I. Renseignements relatifs au rédacteur d'actes

Identifiant fiscal			

Nom et prénom ou raison sociale:

Adresse ou siège social:

Profession:

II. Renseignements relatifs aux actes

Numéro	Nature de l'opération ⁽¹⁾	Date de l'acte	Parties contractantes		Renseignements sur l'immeuble ou le fonds de commerce objet de mutation ⁽²⁾	Prix en dinar et en lettres	Lieu de l'immeuble ou du fonds de commerce	Titre foncier
			Raison sociale ou nom et prénom	Identifiant fiscal ou num CIN				

⁽¹⁾ Vente/ échange/ partage/ apport en société/ donation

⁽²⁾ Nature de l'immeuble : terrain, immeuble, etc. et la superficie ou les éléments du fonds de commerce et l'activité à laquelle il est affecté

